



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 959 325 650
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 25.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 959325650

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 164 682	2 012 021
Sum inntekter		2 164 682	2 012 021
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	
Annen driftskostnad		5 875 300	1 524 188
Sum kostnader		5 966 580	1 524 188
Driftsresultat		-3 801 898	487 833
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 238	39 740
Sum finansinntekter		37 238	39 740
Annen finanskostnad		598 836	507 054
Sum finanskostnader		598 836	507 054
Netto finans		-561 598	-467 314
Resultat før skattekostnad		-4 363 496	20 519
Årsresultat		-4 363 496	20 519
Totalresultat		-4 363 496	20 519
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 363 496	20 519
Sum overføringer og disponeringer		-4 363 496	20 519



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 752 031	1 752 031
Sum varige driftsmidler		1 752 031	1 752 031
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 752 031	1 752 031
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		9 484	70
Andre fordringer		326 599	67 202
Sum fordringer		336 083	67 272
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 326 096	531 412
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 326 096	531 412
Sum omløpsmidler		1 662 178	598 684
SUM EIENDELER		3 414 209	2 350 715

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 876 264	6 512 768
Sum opptjent egenkapital		-10 876 264	-6 512 768
Sum egenkapital		-10 872 464	-6 508 968
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 420 310	8 168 409
Øvrig langsiktig gjeld		629 921	629 921
Sum annen langsiktig gjeld		13 050 231	8 798 330
Sum langsiktig gjeld		13 050 231	8 798 330
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 531	2 721
Leverandørgjeld		1 190 718	29 702
Annen kortsiktig gjeld		42 193	28 930
Sum kortsiktig gjeld		1 236 442	61 353
Sum gjeld		14 286 673	8 859 683
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 414 209	2 350 715



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 349433

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 959 325 650
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 20.04.2026



Organisasjonsnr: 959 325 650
BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 164 682	2 012 021
Sum inntekter		2 164 682	2 012 021
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	
Annen driftskostnad		5 875 300	1 524 188
Sum kostnader		5 966 580	1 524 188
Driftsresultat		-3 801 898	487 833
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 238	39 740
Sum finansinntekter		37 238	39 740
Annen finanskostnad		598 836	507 054
Sum finanskostnader		598 836	507 054
Netto finans		-561 598	-467 314
Resultat før skattekostnad		-4 363 496	20 519
Årsresultat		-4 363 496	20 519
Totalresultat		-4 363 496	20 519
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 363 496	20 519
Sum overføringer og disponeringer		-4 363 496	20 519



Organisasjonsnr: 959 325 650
BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 752 031	1 752 031
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 752 031	1 752 031
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		9 484	70
Andre fordringer		326 599	67 202
Sum fordringer		336 083	67 272
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 326 096	531 412
Sum omløpsmidler		1 662 178	598 684
SUM EIENDELER		3 414 209	2 350 715
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	10 876 264	6 512 768
Sum opptjent egenkapital	-10 876 264	-6 512 768
Sum egenkapital	-10 872 464	-6 508 968
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 420 310	8 168 409
Øvrig langsiktig gjeld	629 921	629 921
Sum annen langsiktig gjeld	13 050 231	8 798 330
Sum langsiktig gjeld	13 050 231	8 798 330
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 531	2 721
Leverandørgjeld	1 190 718	29 702
Annen kortsiktig gjeld	42 193	28 930
Sum kortsiktig gjeld	1 236 442	61 353
Sum gjeld	14 286 673	8 859 683
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 414 209	2 350 715



Organisasjonsnr: 959 325 650
BORETTLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5123

BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

17. mars 2026 kl. 18:00, Bolteløkka skole, rom 27.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utbytting av vinduer
8. Forbedring av sentralvarme
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Velges på generalforsamlingen



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5123 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000,-



Sak 7

Utbygging av vinduer

Forslag fremmet av:

Frank Alexander van Tol

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Flere eldre vinduer har ikke blitt byttet ut på tross av mangler, selv om flere vinduer av nyere dato har blitt byttet. Om disse manglene var ukjente på tidspunktet beslutningene ble tatt, er det likevel nødvendig med en plan for utskifting av de siste gamle vinduene. Sett hvor lang tid planlegging og gjennomføring tar, er det hensiktsmessig å starte planlegging nå.

Styrets innstilling

Styret har ingen innvendinger mot at det nedsettes en prosjektgruppe.

Forslag til vedtak

Det startes en prosjektgruppe som tar seg av planlegging og gjennomføring av bytte av de siste gamle vinduene. Det bes meldes fra i hvilke leiligheter det fremdeles er originale vinduer/vinduer av gammel dato.

Sak 8

Forbedring av sentralvarme

Forslag fremmet av:

Frank Alexander van Tol

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utbedring gjøres i linje med anbefaling fra rørlegger (styret legger frem rapport fra desember 2025 og ber om anbud i forkant av møtet).

Styrets innstilling

Bergvarmeanlegget vårt styres fra et sentralisert varmeanlegg. Dette anlegget er blitt tilpasset av leverandør, og styres til dels av utetemperaturer for rask regulering av vann ut i det vannbårne varmeanlegget (radiator). I praksis betyr det at når det blir kaldt ute så øker temperaturen i radiatorene inne. Endrer man varmen så gjør man det for hele borettslaget eller en enkelt oppgang. Det er ikke mulig med det eksisterende anlegget å gjøre endringer for en enkelt bolig. Hvis man har behov for ekstra varme så må dette løses lokalt, ved f.eks å kjøpe inn egen varmeovn.

Styret foretok en årlig sjekk av varmeanlegget i 2025. Vi fikk ingen anmerkninger på selve fremføringen av varme. Styrets mening er derfor at det ikke er noe umiddelbart behov for å forbedre varmeanlegget. Et fremtidig styre står imidlertid fritt til å undersøke dette på nytt.



Forslag til vedtak

Mangel på varmeanlegget utbedres som foreslått av rørlegger.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges på generalforsamlingen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges på generalforsamlingen.
- Velges på generalforsamlingen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på generalforsamlingen
- Velges på generalforsamlingen



Styrets årsrapport

I den inneværende perioden har styrets arbeid i stor grad vært konsentrert om gjennomføringen av vindusprosjektet. Vindusprosjektet ble vedtatt på borettslagets generalforsamling våren 2025, og innebærer at rundt 60 eldre og utdarte vinduer ble byttet ut med nyere vinduer. Arbeidet med dette prosjektet er i det vesentlige ferdig nå. Arbeidet har også i all hovedsak skjedd til den avtalte prisen. Det har vært noen få tilleggsarbeider. Disse har etter styrets oppfatning både vært nødvendige, og ikke vært urimelig dyre. Overtakelse vil finne sted i utgangen av februar eller begynnelsen av mars. Såfremt overtakelse ikke er skjedd innen generalforsamlingen finner sted, så vil det avtroppende styret kunne bistå det nye med å gjennomføre overtakelse.

Utover dette har styret arbeidet med å gjennomgå borettslagets driftsavtaler, med sikte på å redusere borettslaget kostnader. I den forbindelse er det inngått ny avtale med Telia, som over en tolv månedersperiode vil spare borettslaget for rett i underkant av kr. 100 000. Styret har også besluttet at borettslaget skal ha Norgespris. I de kalde månedene i begynnelsen av året 2026 har dette spart borettslaget for flere titusen kroner.

Styret har også besluttet å åpne en kassekreditt for borettslaget for opptil kr. 300 000. Formålet ved dette er å sikre at borettslaget har tilstrekkelig likviditet, frem til borettslaget har bygget opp en tilstrekkelig stor buffer. Avtalen om kassekreditt er inngått med Obos-banken, som etter styrets oppfatning gav oss de mest konkurransedyktige vilkårene.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vindusprosjektet i 2025. Finansiert med låneopptak.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 425 736.



Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.02.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56 ORG.NR. 959325650, KLIENTNR. 5123

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		537 331	727 550
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-4 363 496	20 519
Tillegg for nye langsiktige lån	15	4 500 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-248 099	-210 737
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-111 595	-190 218
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		425 736	537 331
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 662 178	598 684
Kortsiktig gjeld		-1 236 442	-61 353
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		425 736	537 331



**BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56
ORG.NR. 959325650, KLIENTNR. 5123**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 164 567	2 012 021	1 906 000	2 422 000
Andre inntekter	3	115	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 164 682	2 012 021	1 906 000	2 422 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	0	-11 000	-11 000
Styrehonorar	5	-80 000	0	0	-80 000
Revisjonshonorar	6	-11 509	-9 055	-9 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-105 665	-100 838	-105 000	-109 700
Konsulenthonorar		-244 757	-116 228	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-4 359 706	-191 837	-152 000	-157 000
Forsikringer		-250 699	-224 849	-268 000	-263 000
Kommunale avgifter	8	-347 859	-322 271	-369 000	-387 000
Energi/fyring	9	-154 761	-149 582	-180 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-228 042	-213 102	-218 000	-134 000
Andre driftskostnader	10	-172 302	-196 427	-163 000	-172 320
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 966 580	-1 524 188	-1 490 000	-1 519 940
DRIFTSRESULTAT		-3 801 898	487 833	416 000	902 940
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	37 238	39 740	20 000	20 000
Finanskostnader	12	-598 836	-507 055	-988 632	-494 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-561 598	-467 315	-968 632	-474 000
ÅRSRESULTAT		-4 363 496	20 519	-552 632	428 940
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	20 519		
Udekket tap:		-4 363 496	0		



BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56

ORG.NR. 959325650, KLIENTNR. 5123

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 497 031	1 497 031
Tomt		255 000	255 000
SUM ANLEGGSMIDLER		1 752 031	1 752 031
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 484	70
Forskuddsbetalte kostnader		326 599	67 202
Driftskonto OBOS-banken		1 167 558	93 370
Sparekonto OBOS-banken		158 538	438 042
SUM OMLØPSMIDLER		1 662 178	598 684
SUM EIENDELER		3 414 209	2 350 715
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 38 * 100		3 800	3 800
Udekket tap	14	-10 876 264	-6 512 768
SUM EGENKAPITAL		-10 872 464	-6 508 968
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	12 420 310	8 168 409
Borettsinnskudd	16	629 921	629 921
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 050 231	8 798 330
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		42 193	28 930
Leverandørgjeld		1 190 718	29 702
Påløpte renter		3 531	2 721
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 236 442	61 353
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 414 209	2 350 715
Pantstillelse	17	16 582 921	11 782 921
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.02.2026

Styret i Borettslaget Ullevålsveien 56



Helene Aarnes

Mats Hennum Johanson

Karl Fredrik Andersson



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Dugnadsrefusjon	-8 500
Eiendomsskatt	2 005
Eiendomsskatt	2 005
Eiendomsskatt	2 005
Eiendomsskatt	2 005
Oppvarming/varmtvann	180 024
Felleskostnader	1 111 436
Lån vinduer	27 746
Kabel-tv	146 832
Lån leiligheter	196 956
Lån rørrehabilitering/ Varmt vann	224 988
Lån Bergevarme	101 952
Parkering	109 450
Trappevask	65 664
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 164 567

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Korrigeringer	115
---------------	-----



SUM ANDRE INNTEKTER	115
----------------------------	------------

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280
------------------------------	----------------

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-80 000
---	---------

SUM STYREHONORAR	-80 000
-------------------------	----------------

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 509
----------	---------

SUM REVISJONSHONORAR	-11 509
-----------------------------	----------------

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Leverandør 1	-4 157 355
--------------	------------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-4 157 355
---	-------------------

Drift/vedlikehold bygninger	-20 734
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-85 602
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-12 040
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 587
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-4 741
------------------------------	--------

Drift/vedlikehold brannsikring	-65 648
--------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-12 000
----------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 359 706
---------------------------------	-------------------

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-8 019
---------------	--------

Vann- og avløpsgebyr	-202 823
----------------------	----------

Renovasjonsgebyr	-137 017
------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-347 859
-------------------------------	-----------------

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-154 761
------------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-154 761
----------------------------	-----------------

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER



Lokalleie	-1 800
Container	-16 021
Vaktmestertjenester	-87 143
Renhold ved firmaer	-60 818
Andre driftskostnader	-1 421
Andre kontorkostnader	-603
Telefon, annet	-1 555
Bank- og kortgebyr	-2 951
Øreavrunding	9
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-172 302

NOTE 11

FINANSINNEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	24 493
Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 058
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 538
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	10
Andre renteinntekter	139
SUM FINANSINNEKTER	37 238

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-183 101
Pantegjeldsrenter	-92 483
Pantegjeldsrenter	-186 387
Pantegjeldsrenter	-136 272
Renter på leverandørgjeld	-593
SUM FINANSKOSTNADER	-598 836

NOTE 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	1 497 031
SUM BYGNINGER	1 497 031

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 15

PANT- OG GJELDSBREV LÅN

OBOS Boligkreditt AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.



Opprinnelig 2016	-3 936 268	
Nedbetalt tidligere	700 526	
Nedbetalt i år	76 162	
		-3 159 580
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2016	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	370 570	
Nedbetalt i år	39 140	
		-1 590 290
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-3 422 526	
Nedbetalt tidligere	119 289	
Nedbetalt i år	98 565	
		-3 204 672
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-4 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	34 232	
		-4 465 768
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-12 420 310

NOTE 16

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-629 921
SUM BORETTSINNSKUDD	-629 921

NOTE 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	629 921
Pantelån	12 420 310
TOTALT	13 050 231

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 497 031
Tomt	255 000
TOTALT	1 752 031



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 17.03.26

Selskapsnummer: 5123 Selskapsnavn: BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim